LUDWIGSBURG

BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 242/12

Federführung:
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:
Barnert, Gabriele
Datum:
02.07.2012

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	10.07.2012	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	12.07.2012	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	18.07.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Poppenweiler
- Vereinsunterbringung Musikverein Poppenweiler (MVP) und Rad- und Kraftsportverein Poppenweiler (RKV)
- zukünftige Unterbringung der Bürgermeisteramtlichen Geschäftsstelle (BMAG)
- Zukünftige Nutzung der Gebäude:
Erdmannhäuser Str. 1: Energetische Sanierung und Nutzung Altes Schulhaus
Reinhold-Maier-Str. 29: Umnutzung/ Instandhaltung alte Scheune

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung, Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

Bezug: Vorl- Nr. 404/11 und 106/12
– Grundsatzbeschluss Kinder- und Familienzentrum Poppenweiler
Mündlicher Bericht im WKV am 10.05.2012

Anlagen: Konzeption zur Nutzung des Alten Schulhauses und der Scheune unter Berücksichtigung der Vereinsunterbringung
- Lageplanübersicht
- Temporäre Unterbringung der Vereine
- Variante 1
- Variante 2

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die temporäre und langfristige Unterbringung der Vereine MVP und RKV (Vereinsräume) in den derzeitigen Räumen der Bürgermeisteramtlichen Geschäftsstelle Poppenweiler in der Zehntscheuer. Die Lagerflächen für den MVP werden in der bestehenden Werkstatt (Wohnhaus „Schill“) nachgewiesen. Dem RKV werden am Lemberg Flächen zur Erstellung eines Lagergebäudes zur Verfügung gestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Leistungsphasen 1 – 3 mit Abschluss des Entwurfs und der Kostenberechnung (Architektur und Technik) zur Energetischen Sanierung und Umnutzung des Alten Schulhauses, wie in der Begründung dargestellt, gemäß Variante 2 zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

3. Der Gemeindrat beschließt die Standsicherung der Alten Scheune (Reinhold-Maier-Str. 29) und Nutzung für Lagerung (z.B. Heimatmuseum) mit Baukosten (Schätzung) von ca. 165.000 EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 300,400 und 700).

Sachverhalt/Begründung:

Am 15.12.2011 hat der Gemeinderat den Beschluss zum Neubau des Kinder- und Familienzentrums Poppenweiler gefasst. Die Baumaßnahme beinhaltet die Umnutzung des Wohnhauses Schill mit einem Erweiterungsbau auf dem östlich angrenzenden Grundstück nach Abbruch der ehemaligen Darlehenskasse.
Am 26.04.2012 wurde im Ausschuss Bauen, Technik, Umwelt berichtet, dass die Rückbauarbeiten im Januar 2013 erfolgen müssen, damit im Frühjahr mit den Baumaßnahmen zum Kinder- und Familienzentrum begonnen werden kann (Vorl./Nr.106/12).

Daher wurden von der Verwaltung Alternativen zur Vereinsunterbringung von MVP und RKV gesucht, die durch den Abbruch der Darlehenskasse weichen müssen. In die Überlegungen und Prüfungen wurden folgende Gebäude mit einbezogen:

- Werkstattgebäude „Schill“
- Zehntscheuer
- Altes Schulhaus, Erdmannhäuser Straße 1
- Scheune, Reinhold-Maier-Straße 29

Im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur, Verwaltung wurden bereits die ersten Ergebnisse präsentiert. Auf Wunsch der Ausschussmitglieder sollten die Unterlagen aufbereitet und noch vor der Sommerpause dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Zu 1.
Vereinsunterbringung

Bei verschiedenen Terminen und Workshops wurden die Möglichkeiten zur Unterbringung der Vereine in Poppenweiler ausführlich diskutiert und unterschiedlichste Lösungsvarianten erarbeitet.

Der Musikverein Poppenweiler (MVP) und der Rad- und Kraftfahrverein Poppenweiler (RKV) haben Räumlichkeiten in der ehemaligen Darlehenskasse in der Erdmannhäuser Str. 9. Da auf diesem Grundstücksbereich das künftige Kinder- und Familienzentrum vorgesehen ist, wurde hier Intensiv nach einer Möglichkeit zur Unterbringung auch dieser beiden Vereine gesucht. Hierbei wurden sowohl die Möglichkeit einer eigenen baulichen Entwicklung als auch Unterbringungsmöglichkeiten im Bereich des Alten Schulhauses, der Scheune in der Reinhold-Maier-Str. 29, sowie in der Zehntscheuer geprüft. Als Ergebnis dieser Gespräche mit allen Vereinen, sowie einem Austausch auch mit der Nachbarschaft in der Erdmannhäuser Straße im Rahmen des STEP Poppenweiler, ergab sich die Unterbringung des MVP und des RKV in der Zehntscheuer (2. OG). Voraussetzung dafür ist die Verlegung der Bürgermeisterlichen Geschäftsstelle Poppenweiler. Diese könnte im Bereich (EG) des Alten Schulhauses in der Erdmannhäuser Straße 1, oder in der im städtischen Eigentum befindlichen Scheune neben dem Heimatmuseum in der Reinhold-Maier-Str. 29 untergebracht werden.

In dem Werkstattgebäude des Wohnhauses „Schill“ kann der Lagerbedarf des MVP gedeckt werden. Die Flächen am Lemberg sind derzeit an den Landkreis Ludwigsburg als Lagerfläche verpachtet. Der Landkreis wird einen Teil der Fläche an dem RKV zur Erstellung eines Lagergebäudes unterverpachten.

Zu 2.
Beschreibung der baulichen Maßnahmen der untersuchten Varianten

Zu 2.1 Beschreibung Variante 1

Die Variante 1 sieht die zukünftige Unterbringung der BMAG durch Umnutzung der Alten Scheune vor. In der Konzeptstudie ist die Nutzung des Erd- und 1. Obergeschosses für die BMAG mit einem Frontoffice und zwei Einzelbüros sowie der erforderlichen Nebenräume mit insgesamt rd. 118m² Nutzfläche abgebildet. In einer weiteren Ebene kann ein multifunktionaler Raum mit ca. 65m² entstehen. Die Integration der zentralen Technikanlage ist im Dachraum vorgesehen. Der Anteil der durch die BMAG genutzten Flächen betragen rd. 65 % des ausgebauten oberirdischen Scheunengebäudes.
Eine Sanierung der vorh. Gewölbekeller ist nicht vorgesehen.

Nach Fertigstellung des Kinder- und Familienzentrums könnten der Lembergschule die Flächen von Erd- und 1. Obergeschoss des alten Schulhauses (4 Räume mit ca. 278 m²) zur Verfügung gestellt werden. Nach Auszug der KiTa ist das Gebäude komplett leer. Die Verwaltung schlägt die energetische Sanierung und brandschutztechnische Ertüchtigung für die Nutzung als Schulgebäude vor. Zur Realisierung des 2. baulichen Rettungsweges ist ein von der Fassade abgerückter frei stehender Treppenturm mit Anbindung zumindest an das 1. Obergeschoss erforderlich. Der Raum im 2. Obergeschoss könnte multifunktional (keine schulische Nutzung) genutzt werden.

Zu 2.1 Beschreibung Variante 2

Die Variante 2 sieht die Unterbringung der BMAG durch Umnutzung der ehemaligen Feuerwehr-Garage im Alten Schulhaus vor. Hierbei werden Frontoffice und zwei Einzelbüros in der Garage untergebracht. Der Zugang kann sowohl von der Erdmannhäuser
Straße über einen Windfang als auch über das Haupttreppenhaus erfolgen.

Für die Kernzeitenbetreuung der Lembergschule werden die übrigen Flächen des Gebäudes zur Verfügung gestellt. Nach Auszug der KiTa ist das Gebäude komplett leer. Die Verwaltung schlägt die energetische Sanierung und brandschutztechnische Ertüchtigung für die Nutzung als Schulgebäude vor. Zur Realisierung des 2. Baulichen Rettungsweges ist ein von der Fassade abgerückter frei stehender Treppenturm mit Anbindung zumindest an das 2. Obergeschoss erforderlich. Zur Anbindung des im 2. Obergeschoss durch die Schule genutzten Raumes an die verlängerte Fluchttreppe ist ein Umbau der vorhanden Lüftungsanlage der Kelter erforderlich. Hierbei muss ein Teil der Lüftungsanlage demontiert und umgesetzt werden.

Im Zuge der energetischen Sanierung wird geprüft, ob die im 2. Obergeschoss des Schulhauses integrierte Lüftungsanlage (von 1983) der Alten Kelter erneuert und in den Dachraum des Schulhauses verlegt werden kann. Kann die Verlegung der Lüftungsanlage nicht erfolgen, besteht das Risiko, dass ein zusätzlicher Schulraum erforderlich wird.

Für die Alte Scheune ist gemäß Variante 2 kein Ausbau vorgesehen. Daher wurden die Kosten für die Instandsetzung zur weiteren Lagerung (Heimatmuseum) ermittelt.

Möglicher Terminablaufplan

Zu 2.1 Variante 1

- Auszug der Vereine Ende 2012
- Abbruch Darlehenskasse Anfang 2013
- Doppelnutzung BMAG und Vereine in Zehntscheuer ab Anfang 2013

- Beginn Ausbau Alte Scheune Mitte 2013
- mögliche Inbetriebnahme BMAG in Alter Scheune Mitte 2014

- Fertigstellung Kinder- und Familienzentrum Mitte 2014 > Auszug KITA
- möglicher Beginn energetische Sanierung Altes Schulhaus ab Mitte 2014
- Wiederinbetriebnahme Altes Schulhaus für Kernzeitenbetreuung im September 2015

zu 2.2 Variante 2

- Auszug der Vereine Ende 2012
- Abbruch Darlehenskasse Anfang 2013
- Doppelnutzung BMAG und Vereine in Zehntscheuer ab Anfang 2013

- Instandsetzung Alte Scheune in 2013

- Fertigstellung Kinder- und Familienzentrum Mitte 2014 > Auszug KITA
- möglicher Beginn energetische Sanierung Altes Schulhaus ab Mitte 2014
- Wiederinbetriebnahme Altes Schulhaus für BMAG und Kernzeitenbetreuung im September 2015

Temporäre Unterbringung der Vereine

Bedingt durch den ab Frühjahr 2013 geplanten Baubeginn des Kinder- und Familienzentrums muss das Gebäude der alten Darlehenskasse Anfang 2013 abgebrochen werden. Die mit den Vereinen abgestimmte temporäre Lösung sieht eine gemeinsame Nutzung der Räume der BMAG in der Zehnscheuer vor. Die Verwaltung schlägt die Umsetzung gemäß der Variante 2 vor.
Demnach könnte die BMAG erst im September 2015 in das energetisch sanierte Alte Schulhaus einziehen. Parallel prüft die Verwaltung eine temporäre Unterbringung der BMAG in einem derzeit leer stehenden Ladenlokal.

Stellungnahme des Fachbereichs Bildung, Familien, Sport zur Raumsituation und künftige Entwicklung Lembergschule

- Derzeitige Raumbelegung

Die Lembergschule verfügt über 8 Klassen- und drei Mehrzweckräume. Derzeit bestehen 9 Klassen, davon belegt eine Klasse einen Mehrzweckraum. Die Schule hat also bereits jetzt einen Mehrzweckraum zu einem Klassenraum umgewandelt und muss mit zwei statt drei Mehrzweckräumen auskommen.

- Schülerzahlen

Die Entwicklung der Schülerzahlen sowie die Prognose von biregio ergeben einen steigenden Klassenraumbedarf von derzeit 9 auf 12 Klassen ab Schuljahr 2015/16:

	2005/ 06	2006/ 07	2007/ 08	2008/ 09	2009/ 10	2010/ 11	Mittel*	+-%	2011/ 12	2012/ 13	2013/ 14	2014/ 15	2015/ 16	2016/ 17	Mittel*	Züge*
SKG																
Gr.																
1	55	49	36	38	55	37	43		41	54	52	68	59	60	60	2,8
Kl.	2	2	2	2	2	2	2		2,0	2,5	2,4	3,1	2,7	2,8	3	
2	40	53	53	43	41	62	51	11,7	37	46	61	58	76	66	66	3,0
Kl.	2	2	2	2	2	3	2		2,0	2,1	2,8	2,7	3,5	3,0	3	
3	43	40	50	52	42	40	44	8,9	63	36	45	60	57	74	62	2,9
Kl.	2	2	2	2	2	2	2		3,0	1,7	2,1	2,8	2,6	3,4	3	
4	47	43	38	51	50	42	45	7,6	44	62	36	44	59	56	53	2,4
Kl.	2	2	2	2	2	2	2		2,0	2,9	1,7	2,0	2,7	2,6	2	
1-4	185	185	177	184	188	181	183	9,4	185	198	194	230	251	256	241	2,8
Kl.	8	8	8	8	8	9	8	0,0	9	9	9	11	12	12	11	

Anmerkung: für Schuljahr 2012/2013 sind 55 Kinder angemeldet (Prognose biregio: 54)

Zu beachten ist, dass der Spitzenbedarf von zusätzlich drei Klassenräumen sich ab dem Schuljahr 2015/16 entwickelt; gleichzeitig ist noch nicht eindeutig klar, wie lange dieser Spitzenbedarf anhält.

Der steigende Klassenraumbedarf kann in der Schule selbst nicht aufgefangen werden. Daher sind die drei Räume im Alten Schulhaus mit zwei Räumen im 1. OG sowie mit einem multifunktional mit der Schulkindbetreuung nutzenden Raum im EG unterzubringen.

Aufgrund der demographischen Veränderungen wird in Zukunft kein Bedarf für einen Neubau gesehen, solange die Räume im Alten Schulhaus zur Verfügung stehen.

- Schulkindbetreuung

Derzeit besuchen 54 von 185 Schülern in zwei Gruppen die Kernzeitenbetreuung, dies entspricht einer Betreuungsquote von ca. 30 Prozent. Die Gruppen sind in der ehemaligen Hausmeisterwohnung (70 qm) untergebracht und nutzen derzeit zusätzlich die Kita-Räume im Alten Schulhaus, da die Schule über keinerlei Raumreserven verfügt.

Schulen werden sich dynamisch zu Ganztagesschulen entwickeln. Provisorische Lösungen stehen dieser Zielrichtung im Weg. Mit der Bereitstellung von Räumen im Alten Schulhaus, die nach Schulschluss auch multifunktional genutzt werden können, wird eine Situation vermieden, die aufgrund räumlicher Enge in der Schule und Elterndruck zu baulichen Erweiterungen führt. Dies gilt es zu vermeiden.

- Empfehlung

Die Lembergschule benötigt als Entwicklungsmöglichkeit zwingend vier Räume im Alten Schulhauses. Erste Priorität hat dabei die Einrichtung von Klassenräumen. Eine Doppel- oder Mitnutzung des EG während des Schulbetriebs durch Dritte (außer Schulkindbetreuung) ist nicht darstellbar. Die schulisch genutzten Räume müssen über einen zweiten Fluchtweg verfügen.

Denkmalschutz

- Altes Schulhaus, Erdmannhäuserstraße 1

Wegen der anstehenden umfangreichen baulichen Eingriffe (2. baulicher Rettungsweg etc.) zur weiteren Nutzung des Alten Schulhauses und der damit verbundenen Prüfung der möglichen Zuschussmittel hat die Stadt erneut eine Anfrage an die zuständige Denkmalbehörde gestellt.

Nach Sichtung der Fotos und nochmaliger Prüfung der Liste der Kulturdenkmale für Poppenweiler hält das Referat 86-Denkmalpflege des RP mit einer Stellungnahme vom 14.06.2012 an seiner Einschätzung fest, dass es sich bei dem vor 1895 errichteten Schulhaus nicht um ein

Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt. Das Gebäude wurde bereits bei der Ersterfassung zusammen mit der Kelter (gleiche Adresse) und dem ehem. Schulhaus (Hintere Straße 2) geprüft und entsprechend bewertet.

- Alte Scheune, Reinhold-Maier-Straße 29

Aus Sicht der Denkmalpflege lässt sich zur Scheune Reinhold-Maier-Straße 29 nur anmerken, dass es sich bei dem Gebäude selbst nicht um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG handelt.
Das Flurstück 77/4, auf dem sich die Scheune befindet, liegt allerdings im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskerns von Poppenweiler. Hier handelt es sich bei den im Boden tradierten Dokumenten zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Geschichte von Poppenweiler um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen, an dessen Erhaltung wegen seines dokumentarischen und seines Originalitätswertes ein öffentliches Interesse besteht. Sofern der Keller der Scheune ein solches Zeugnis darstellt, soll dieser aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhalten werden.

Der Erhalt oder in Umbau mit neuer Nutzung der Scheune wird seitens der städtischen Denkmalschutzbehörde begrüßt, da es sich um ein für den historischen Kern von Poppenweiler typisches Gebäude handelt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Heimatmuseum besteht ein ortsbildprägendes Ensemble. Das Mauerwerk der nördlichen Giebelwand wurde bei einer Ortsbesichtigung begutachtet und ist weitgehend schadensfrei eingestuft.

Kosten

Hinweis zu Grobkostenermittlung:
Schulgebäude: ca. 580m2 NGF / ca. 700m² BGF (EG, 1.+2.OG)
Alte Scheune: ca. 1.020m³ BRI

Zu 2.1. Variante 1:

2.1.a Energetische Sanierung Altes Schulhaus ca.900.000 EUR brutto (KG 300,400 +700)
(2. Baulicher Rettungsweg bis 1.OG / Sanierung Lüftungstechnik der alten Kelter mit rd. 65.000 EUR enthalten)

2.1.b Umbau/Umnutzung Scheune ca. 565.000 EUR brutto (KG 300,400 +700)

Zu 2.2 Variante 2:

2.2.a Energetische Sanierung Altes Schulhaus ca.920.000 EUR brutto (KG 300,400 +700)
(2.Baulicher Rettungsweg bis 2.OG + 20.000 EUR / Sanierung Lüftungstechnik der alten Kelter mit rd. 65.000 EUR enthalten)

2.2.b Standsicherheit Scheune ca. 165.000 EUR brutto (KG 300,400 +700)
(Nutzung als Lagerraum Heimatmuseum)

Zuschüsse

Sowohl das Alte Schulhaus in der Erdmannhäuser Str. 1 als auch die Scheune in der Reinhold-Maier-Str. 29 befinden sich im Landessanierungsprogramm (LSP) „Ortskern Poppenweiler“. Grundsätzlich sind bei der Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie auch bei der Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 60 % (Förderrahmen) der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Das Referat Nachhaltige Stadtentwicklung hat mit der Vorlage 139/12 über die Situation der Städtebaulichen Erneuerungsverfahren nach Eingang der Bewilligungsbescheide zu den Aufstockungsanträgen für das Programmjahr 2012 informiert. Momentan sind dort die Fördermittel komplett abgerufen. Allerdings würden im Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2013 weitere Mittel für die Gebäude (Altes Schulhaus und Scheune Reinhold-Maier-Str. 29) beim Land zur Förderung angemeldet.

Nach den Städtebauförderrichtlinien wären 60 % der förderfähigen Kosten berücksichtigungsfähig. Darin ist aber noch jeweils der Eigenanteil der Stadt LB (40 %) enthalten z. B. (jeweils in Euro):
(Beispiel: 100.000 Kosten = 60.000 Förderrahmen (36.000 Finanzhilfen Land / 24.000 Anteil Stadt) = 64.000 Stadt / 36.000 Land)

Vorbehaltlich der Genehmigung des Aufstockungsantrages ergeben sich die Zuschüsse und die Verteilung der Kosten (Stadt/Land) der einzelnen Maßnahmen wie folgt:

Zu 2.1. Variante 1:

Altes Schulhaus
900.000 EUR = 540.000 Förderrahmen (324.000 Finanzhilfen Land / 216.000 Anteil Stadt) =
576.000 Stadt / 324.000 Land

Alte Scheune
565.000 EUR = 339.000 Förderrahmen (203.400 Finanzhilfen Land / 135.600 Anteil Stadt) =
361.600 Stadt / 203.400 Land

Grobkostenannahme Variante 1 gesamt: 1.465.000 EUR
Mögliche Zuschüsse Land: 527.400 EUR

Zu 2.2. Variante 2:

Altes Schulhaus
920.000 EUR = 552.000 Förderrahmen (331.200 Finanzhilfen Land / 220.800 Anteil Stadt) =
588.800 Stadt / 331.200 Land

Alte Scheune (nur Instandsetzung)
165.000 EUR = 99.000 Förderrahmen (59.400 Finanzhilfen Land / 39.600 Anteil Stadt) =
105.600 Stadt / 59.400 Land

Grobkostenannahme Variante 1 gesamt: 1.085.000 EUR
Mögliche Zuschüsse Land: 390.600 EUR

Finanzierung

Für die Energetische Sanierung des alten Schulhauses (Erdmannhäuserstr.1) und Umnutzung der ehemaligen Garage (Feuerwehr) sind in der Mittelfristigen Finanzplanung keine Mittel eingestellt. Die Planungsmittel werden für das Jahr 2013 im HH bereitgestellt.

Die Baukosten werden (nach Abschluss Entwurf) im Zuge des HH 2014ff angemeldet. Die Mittel für Freianlagen und Ausstattung/loses Mobiliar für die energetische Sanierung und Umbau des Alten Schulhauses werden im Zuge der Entwurfsplanung von den zuständigen Fachbereichen ermittelt und im Zusammenhang mit dem Entwurfsbeschluss (Architektur und Technik) im Folgekostenblatt

dargestellt. Die Mittel werden im HH-Jahr 2015 benötigt.

Für die Standsicherheit der Scheune (Reinhold-Maier-Str.29) sind in der Mittelfristigen Finanzplanung keine Mittel eingestellt. Die Mittel müssen im Zuge des HH 2013ff veranschlagt werden.

Folgekosten

Aufgrund des Umbaus der bestehenden Schule zur Ortsverwaltung in Ludwigsburg-Poppenweiler mit einer zukünftigen verstärkten Nutzung ist bei Betriebs- und Nebenkosten sowie Reinigung von folgenden zusätzlichen Kosten auszugehen:

BK+NK	ca. 3.000 €
Reinigung	ca. 1.500 €

Unterschriften:

Mathias Weißer **Albert Geiger**

Verteiler: FB 10, 14, FB 20, FB 23, FB 48, FB 33, FB 60, FB 61, FB 67